



I. öffentliche Sitzung

TOP 3:	Bauleitplanung der Gemeinde; Änderung Bebauungsplan Fading 1; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschlussfassungen zu den Anregungen; Satzungsbeschluss bzw. Beschluss zum weiteren Verfahren
---------------	---

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, teilt dem Gemeinderat mit, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Fading 1 von der Huber Planungs-GmbH aus Rosenheim in der Fassung vom 23.07.2024 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.09.2024 bis 31.10.2024 öffentlich ausgelegt wurde.

Sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planentwürfe berührt sind, sowie die Öffentlichkeit hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, entsprechende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und dgl. abzugeben.

A) Beteiligung der Öffentlichkeit

Einwender A:

Zur 1. Änderung der des Bebauungsplans Fading 1, welcher noch bis einschließlich 31.10.2024 zur Einsichtnahme ausliegt, möchten wir als betroffene Grundstückseigentümer hiermit fristgerecht Stellungnahme beziehen.

Die aktuell zulässige Giebelbreite von 0,4 x Gebäudebreite möchten wir gerne auf 0,5 erhöhen.

Unsere Beweggründe und Argumente dafür sind folgend aufgeführt:

Unsere Tochter _____, ihr Mann _____ und ihre gemeinsamen Söhne _____ möchten gerne unser bisheriges, mittlerweile für uns beide viel zu großes Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umbauen und umgestalten. Da auch wir als Großeltern von einem Mehrgenerationenhaus langfristig profitieren, sehen wir diese Maßnahme für alle Beteiligten als gewinnbringend.

1. Begründung:

Um die jetzt zulässigen 140 qm Wfl. zu erlangen, müsste der Quergiebel ca. 4 m über die aktuelle Gebäude-Außenwand darüber hinausragen. Aufgrund der Hanglage und Böschung am südlichen Gartenbereich würde dies zu einer deutlichen Verschlechterung hinsichtlich der Tageslichtverhältnisse der unteren Wohneinheit (Ess-, Küchen- und Wohnbereich) führen und somit einen deutlichen Einschnitt der Lebensqualität mit sich bringen. Aufgrund der aktuell vorliegenden Topographie ist es ohnehin fraglich, ob sich diese Maßnahme baulich umsetzen ließe.



2. Vorschlag:

Daher, um das Baufenster bestmöglich nutzen zu können, möchten wir die Änderung der Giebel auf eine Breite von 0,5 x Gebäudebreite beantragen. Nur so wird ermöglicht, dass wir das geänderte Baufenster auf 140 qm Wfl. ansatzweise ausnutzen können. Somit kämen wir bei der Giebelbreite von den jetzt zulässigen $0,4 \times 12 \text{ m} = 4,8 \text{ m}$ auf $0,5 \times 12 \text{ m} = 6 \text{ m}$. Ohne die Verbreiterung der Gaube wird es allgemein schwierig, die vorhandene Wohnfläche so umzugestalten, dass ein sinnvoller Wohn-, Ess- und Küchenbereich entstehen kann. Siehe Zeichnung und Pläne in den nachfolgenden Abbildungen.

Beschlussvorschlag:

Die Erweiterung der Giebelbreite von 40 % der Gebäudelänge auf 50 % der Gebäudelänge ist ortsplanerisch vertretbar. Die abweichende Festsetzung durch Text unter C. und die Begründung werden entsprechend geändert.

Beschluss:

Die Erweiterung der Giebelbreite von 40 % der Gebäudelänge auf 50 % der Gebäudelänge ist ortsplanerisch vertretbar. Die abweichende Festsetzung durch Text unter C. und die Begründung werden entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

keine Rückmeldung erfolgte:

Abwasserzweckverband, Rohrdorf
Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor
Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht
Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim 02.10.2024

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergeben sich folgende Beschlüsse:

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 01.10.2024

Die Bauleitplanungsstelle teilt mit, dass Sie im Gemeinderatsbeschluss, den von uns im Vorverfahren aufgezeigten Ausfertigungsmangel des Bebauungsplans bestätigen. Die Satzung vom 22.08.2001 ist somit offenkundig unwirksam. Ein Normgeber ist gehalten eine unwirksame Regelung formal aufzuheben oder zu ersetzen.



Die Weiterführung des Änderungsverfahrens ist insoweit nicht zielführend, da die Ausgangssatzung bereits unwirksam ist und die Änderung nicht zur Heilung der Satzung führt.

Welche Konsequenz zieht die Gemeinde aus dem offenkundig als unwirksam zu betrachtenden Bebauungsplan für das Baugebiet?

Eine Heilung des Ausgangsplanes durch eine rückwirkende neue Bekanntmachung gem. § 214 Abs. 4 BauGB (ergänzendes Verfahren) dürfte ausscheiden. Mit dem laufenden Änderungsverfahren für einen größeren Bereich des Plangebiets wird ein anderes als das 2001 beschlossene Planungsziel verfolgt. Die Ausgangsplanung entspricht somit nicht mehr dem aktuellen planerischen Vorhaben. Das Inkraftsetzen der alten Planung würde somit in Widerspruch zum Planungswillen stehen.

Es sollte daher eine planersetzende Neuüberplanung des gesamten Bereichs des unwirksamen Bebauungsplanes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Da keine neuen Anregungen vorgebracht wurden, bleibt die Gemeinde bei Ihrer bisherigen Abwägung. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass der Bebauungsplan rechtswirksam ist und keine Neuaufstellung erforderlich ist.

Beschluss:

Da keine neuen Anregungen vorgebracht wurden, bleibt die Gemeinde bei Ihrer bisherigen Abwägung. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass der Bebauungsplan rechtswirksam ist und keine Neuaufstellung erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 21.10.2024

Die UNB weist darauf hin, dass mit der Flurnummer 609 direkt ein gesetzl. geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG angrenzt. Dieses ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es wird daher besonders auf den erforderlichen Abstand zu den großen Bäumen im Biotop in der Nähe der Baugrundstücke hingewiesen (1,5 m plus zum Kronendurchmesser -Baumschutz DIN 18920).

Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 31.10.2024.

Beschlussvorschlag:

Die bestehenden Bäume auf der Flurnummer 609 haben mit ihrem Kronenbereich einen ausreichend großen (> 1,5 m) Abstand zu den Baugrenzen. Der Plan ist nicht zu ändern.

Beschluss:

Die bestehenden Bäume auf der Flurnummer 609 haben mit ihrem Kronenbereich einen ausreichend großen (> 1,5 m) Abstand zu den Baugrenzen. Der Plan ist nicht zu ändern.



Beschluss:

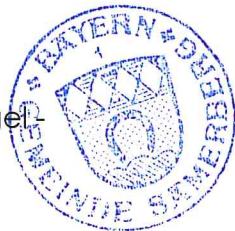
Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die beschlossenen Änderungen in den Entwurfsplan einzuarbeiten und eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet zu veröffentlichen.
Des Weiteren beschließt der Gemeinderat eine Kostenbeteiligung zur Übernahme der Planungskosten in Höhe von 50 % mit dem Einwender A zu vereinbaren.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird genehmigt.

- Siegel -



Gemeinde Samerberg

i. A. -Schmucker-